FRC 2 11369a

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 17745

RAPPORT

FAIT

PAR DUCHATEL (de la Gironde),

AU NOM D'UNE COMMISSION SPÉCIALE (1),

Sur diverses pétitions tendantes à faire modifier les articles XLIV et XLVI de la loi du 11 brumaire an 7, relative au régime hypothécaire.

Séance du 18 pluviose an 7.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

DE nombreuses réclamations s'élèvent contre les art. XLIV et XLVI de la loi du 11 brumaire dernier, sur

(1) Les membres de la commission sont les représentans du peuple *Guttinguer*, *Brichet*, *Lodin*, *Natoire* et *Duchatel* (de la Gironde).

THE NEWBERRY LIBRARY

le régimehypothécaire. On vous demande d'en changer ou modifier les dispositions auxquelles on reproche un caractère d'injustice, et que l'on accuse même d'être rétroactives. Vous avez créé une commission spéciale pour faire l'examen des pétitions qui vous ont été présentées à ce sujet, et pour vous en rendre compte : c'est en son nom que je parois à cette tribune. Rien n'est écouté ici sans intérêt ; mais s'il y a des questions qui exigent un plus grand degré d'attention que n'en commandent les affaires communes, celles dont j'ai à vous entretenir sont sans contredit de ce nombre, puisqu'elles tiennent à l'institution civile la plus importante pour la conservation du droit de propriété.

Les pétitionnaires sont des acquéreurs d'immeubles, qui, voulant purger leurs nouvelles propriétés des hypothèques dont elles pouvoient être grévées, avoient déposé leurs contrats pour se faire délivrer des lettres de ratification, aux termes de l'édit de juin 1771 alors en vigueur.

Les uns vous disent que leurs contrats ont subi une exposition de deux mois révolus avant la mise en activité du nouveau régime hypothécaire ; qu'ils avoient même consigné aux mains des conservateurs tous les droits des lettres de ratification dont ils attendoient la délivrance, et qu'ils ne doivent pas être les victimes du retard dans lequel les fonctionnaires chargés de l'expédition et du sceau des lettres se sont laissé surprendre par la publication de la loi du 11 brumaire. Ils demandent en conséquence que leurs lettres soient expédiées et scellées, ou qu'il soit prononcé que la transcription de leurs contrats sur les registres de la nouvelle conservation tiendra lieu des lettres et produira le même effet. L'une des pétitions porte à plus de trois cents, pour le seul département de la [illegible]me, le nombre des acquéreurs qui se trouvent dans le même cas.

Les autres, dont les contrats ont été déposés pendant l'ancien régime hypothécaire, sans avoir atteint le temps d'exposition prescrit lorsque la nouvelle loi a été publiée, demandent qu'on leur tienne compte de ce qui s'en est écoulé avant cette publication, et qu'après l'expiration du temps nécessaire pour compléter les deux mois, ils puissent faire trancrire leurs contrats aux termes de l'article XXVI de la loi du 11 brumaire, et purger, dans les formes établies par le titre II, les hypothèques de ceux qui n'auroient pas fait inscrire leurs titres de créance pendant le reste du délai.

On remarque, dans plusieurs des pétitions de l'une et l'autre espèce, l'expression de l'inquiétude que cause le silence de la loi du 11 brumaire sur le sort des enchères portées pendant l'exposition des contrats, et l'on voit aussi que ceux des acquéreurs dont les contrats ont été déposés pendant deux mois révolus avant la publication de cette loi craignent d'être exposés à de nouvelles enchères et à des évictions, si on les oblige à se pourvoir suivant les formes actuelles, sans égard aux droits qu'ils avoient acquis. Ils insistent en outre sur la considération que mérite leur position, et sur le préjudice que de nouveaux délais leur feroient essuyer, ainsi qu'à leurs vendeurs et même aux créanciers opposans.

Ainsi peuvent s'analyser les pétitions dont je suis chargé de vous faire le rapport.

La matière que j'ai à traiter exige que je rappelle d'abord les dispositions des lois qui la touchent. Il n'en sera que plus aisé de faire de justes applications aux cas qui se présentent, et de les décider.

L'édit de juin 1791, en abrogeant l'usage des décrets volontaires, pour l'avenir, établit une chancellerie dans chacun des ci-devant bailliages et sénéchaussées, à l'effet seulement de sceller les lettres de ratification

qui seroient obtenues sur les contrats de vente et autres actes translatifs de propriété, et statua que tous propriétaires d'immeubles réels ou fictifs, par acquisition, échange, licitation ou autres titres translatifs de propriété, qui voudroient purger les hypothèques dont ces immeubles seroient grévés, seroient tenus de prendre, à chaque mutation, des lettres de ratification.

Je n'ai pas besoin de dire quel étoit l'effet de ces lettres.

Pour les obtenir il falloit déposer au greffe l'expédition de son contrat. Dans les trois jours de ce dépôt, le greffier étoit tenu d'insérer au tableau placé dans l'auditoire un extrait du contrat déposé : cet extrait devoit rester exposé pendant deux mois, et ce n'étoit qu'après ce délai qu'il étoit possible d'obtenir les lettres de ratification.

Les lettres étoient scellés *purement et simplement* lorsqu'il n'y avoit aucune opposition subsistante sur les biens du vendeur : elles l'étoient *à la charge des oppositions* lorsqu'il en existoit.

L'opposition étoit, aux termes de l'article XV de l'édit, la seule voie qu'eût le créancier pour conserver son droit. On pouvoit la former sans acception d'époque. Elle duroit trois années, après lesquelles elle devenoit caduque, si elle n'étoit pas renouvelée. Pendant cet espace de temps elle frappoit les biens du débiteur, et elle produisoit son effet, dans quelques mains qu'ils passassent ; elle les atteignoit même, quoique faite après leur aliénation, pourvu qu'elle fût formée avant le sceau des lettres de ratification.

Lorsqu'un acquéreur avoit déposé son contrat pour obtenir des lettres de ratification, l'édit dont je parle autorisoit tout créancier légitime du vendeur à se présenter au greffe, pendant les deux mois d'exposition, pour y faire recevoir une soumission d'augmenter le

prix de la vente, suivant les quotités déterminées. Alors l'acquéreur ne pouvoit conserver l'objet qu'en parfournissant le haut prix auquel il se trouvoit porté.

Telle étoit, citoyens représentans, pour les questions que vous avez à résoudre, la législation qui a été abrogée et remplacée par vos lois du 11 brumaire dernier sur le régime hypothécaire et les expropriations forcées.

C'étoit, comme on vient de le voir, d'un côté, un acquéreur qui, pour obtenir des lettres de ratification et purger ainsi son acquisition des hypothèques dont elle pouvoit être grévée, devoit déposer son contrat et le faire soumettre à une exposition pendant deux mois.

C'étoit, de l'autre, un créancier qui, pour la conservation de ses droits, avoit la faculté de former opposition sur les biens de son débiteur, et qui pouvoit user de cette faculté, même sur les biens aliénés par le débiteur, jusqu'à l'instant du sceau des lettres de ratification à délivrer à l'acquéreur.

C'étoit encore un créancier qui, pendant les deux mois d'exposition du contrat de l'objet aliéné, pouvoit enchérir, et forcer ainsi l'acquéreur à le lui délaisser, ou à en parfournir le plus haut prix.

Il falloit une exposition de deux mois révolus pour avoir des lettres de ratification; mais il n'y avoit que le sceau qui pût mettre un terme au temps qu'avoit le créancier pour gréver de son opposition l'immeuble que l'acquéreur vouloit purger d'hypothèque.

Quant à la faculté d'enchérir, le créancier ne pouvoit en user que pendant les deux mois d'exposition.

Un commentateur éclairé de l'édit de 1771 en a pensé autrement (1). Il a dit, dans son excellent ouvrage, édition de 1787, que les créanciers qui étoient à temps

(1) Le citoyen Grenier, aujourd'hui représentant du peuple.

de former opposition jusqu'au moment du sceau des lettres de ratification, ce qui est vrai, avoient le même délai pour enchérir. La commission ne partage point cette opinion. Le délai pour enchérir étoit fixé, par l'article 9 de l'édit de 1771, aux deux mois de l'exposition du contrat. Il importe aux questions qui vous sont soumises que cette vérité de principe soit reconnue.

Quelles sont aujourd'hui les formalités du régime hypothécaire, et que portent les articles de la nouvelle loi dont on se plaint ? Je vais les retracer avec des rapprochemens qui feront plus aisément saisir les explications que j'ai à donner.

L'opposition autorisée par l'édit de 1771 ne se motivoit point ; elle frappoit les biens du débiteur, sans jamais les désigner : sa durée étoit de trois ans ; je l'ai déja rappelé. Elle est remplacée par une formalité qui consiste dans l'inscription du titre de créance, avec indication des biens sur lesquels doit s'asseoir l'hypothèque quand elle n'est pas légale, ou qu'elle ne résulte pas d'un jugement ; car, dans ces deux derniers cas, le créancier n'est pas tenu de désigner ceux des biens de son débiteur qu'il entend gréver. L'effet de cette inscription est de conserver l'hypothèque pendant dix années.

L'acquéreur qui vouloit purger sa nouvelle propriété obtenoit des lettres de ratification qui ne pouvoient lui être délivrées qu'après deux mois de dépôt et d'exposition de son contrat. Aujourd'hui, une simple transcription du contrat, que l'on peut requérir et faire faire le jour même de l'acquisition, est la formalité qui remplace celle des lettres.

La faculté d'enchérir étoit accordée aux créanciers pendant les deux mois de l'exposition du contrat ; ils ont maintenant celle de requérir la mise aux enchères et l'adjudication publique, pourvu qu'ils en fassent la réquisition dans le mois de la notification faite par l'acquéreur, aux termes de l'article XXX de la nouvelle loi.

Voilà sommairement ce que la loi du 11 brumaire a mis à la place de ce qui avoit été établi par l'édit de 1771, touchant les droits des créanciers, et les moyens de purger d'hypothèque les acquisitions.

On conçoit que le passage de l'ancien au nouveau régime hypothécaire n'a pu avoir lieu sans qu'il se rencontrât des oppositions subsistantes, des dépôts de contrats faits depuis moins de deux mois, des lettres non encore scellées, quoique le délai pour les obtenir fût expiré, et des enchères non consommées. C'est contre ce moment qui a saisi et arrêté l'ancien ordre de choses dans sa marche, pour donner ouverture à de nouvelles obligations, que les pétitionnaires vous adressent leurs réclamations. Les uns croient qu'il est injuste de les assujettir aux nouvelles formes, dès qu'ils avoient acquis, sous l'empire de l'édit de 1771, le droit de se faire délivrer des lettres de ratification; les autres voudroient qu'il leur fût tenu compte, sous le nouveau régime, du temps qui s'est écoulé sur les délais que l'ancien avoit établis.

Ce sont des acquéreurs qui vous font entendre leurs plaintes. Les créanciers ont vu s'éteindre leurs oppositions, et naître pour eux aussi de nouvelles obligations, sans réclamer. Vous devez justice à tous, et dès lors vous avez à examiner si ce que les acquéreurs vous demandent ne tend pas à nuire aux créanciers, et ce qu'il faudroit faire pour ceux-ci, s'il étoit possible de répondre à l'attente des premiers.

Nous arriverons à cet examen lorsque nous aurons vengé la loi du 11 brumaire du reproche qui lui est fait d'être rétroactive à l'égard des réclamans, dans les dispositions de ses articles XLIV et XLVI. La tâche ne sera pas difficile à remplir; il suffira de donner lecture de ces articles.

Le premier s'exprime ainsi : « Les possesseurs d'im-» meubles qui n'auroient pas encore accompli toutes

» les formalités prescrites par les lois et usages anté-
» rieurs pour consolider leurs propriétés et en purger
» les charges et hypothèques, y suppléeront par la
» transcription de l'acte de mutation.

» Les dépôts d'actes d'expropriation déja faits dans
» les formes prescrites par l'article CV de la loi du 9
» messidor an 3 tiendront lieu de cette transcrip-
» tion. »

Le second est conçu en ces termes : « Toutes muta-
» tions antérieures à la publication de la présente, dont
» les actes auront été déposés avant ladite publication,
» ou transcrits dans les trois mois suivans, ne seront
» purgées que des charges et hypothèques non inscrites
» au registre de la conservation avant l'expiration desdits
» trois mois. »

Il n'y a assurément rien de rétroactif dans ces dispo-
sitions, relativement aux acquéreurs qui s'étoient mis
en mesure d'obtenir des lettres de ratification; elles ne
leur enlèvent aucun droit acquis. A la vérité, la loi du
11 brumaire ne leur tient pas compte de ce qu'ils ont
fait pour parvenir à avoir des lettres; mais c'est parce
que toutes les formalités prescrites ne se trouvoient pas
accomplies au moment de sa publication. Elle les sou-
met aux nouvelles formalités; mais c'est parce qu'elle
abroge les anciennes. Elle leur fait courir de nouveaux
délais; mais c'est parce qu'elle doit veiller aux intérêts
des créanciers.

Ce seroit une erreur de croire que le dépôt du contrat,
l'extrait affiché pendant deux mois, et la consignation
des droits, sont un complément de toutes les forma-
lités établies par l'édit de 1771. Rien n'a été ni pu être
consommé que par le sceau des lettres de ratification,
au moins pour garantir l'acquéreur de l'effet des oppo-
sitions qui auroient pu survenir jusqu'à l'instant du sceau,
et qui auroient été admises nonobstant l'expiration des
deux mois d'exposition.

Au surplus, dans un changement tel que celui que la loi du 11 brumaire a opéré, de nouveaux délais étoient indispensables. Il en fut ainsi en 1790, lors de la nouvelle division territoriale de la France; il y eut une suspension forcée de toute expédition de lettres de ratification pendant plus de huit mois;.... il fut même décrété, le 27 janvier 1791, que les acquéreurs qui avoient fait exposer leurs contrats en l'auditoire des ci-devant bailliages et sénéchaussées sans avoir obtenu de lettres de ratification, quoique les deux mois d'exposition fussent expirés; ensemble ceux dont les contrats se trouvoient exposés lorsque les tribunaux de district entrèrent en activité, seroient tenus d'en faire un nouveau dépôt au greffe du tribunal de district, pour l'extrait en être exposé pendant deux mois au tableau de l'auditoire. Je pourrois, en outre, rappeler que l'édit de 1771 ne permit de sceller de lettres de ratification que six mois après son enregistrement: et cependant on ne vit point d'acquéreur réclamer contre ces délais, ni même contre l'obligation de déposer de nouveau les contrats qui avoient subi les deux mois d'exposition.

De leur côté, les créanciers furent tenus de renouveler les oppositions subsistantes, comme si elles eussent été périmées. Il est vrai que l'enregistrement en fut gratuit; mais cette formalité ne fut pas moins un embarras pour eux, et un objet de dépense en frais d'huissier et de papier timbré.

J'ai cité ces exemples pour faire mieux sentir que l'intérêt particulier doit être subordonné à l'intérêt général.

Le délai accordé aux créanciers pour faire inscrire leurs titres suspend, pendant sa durée, l'effet subit que produira à l'avenir, pour les acquéreurs, la transcription de leurs contrats: mais le changement de régime l'a exigé. Il auroit été injuste d'obliger les créan-

ciers à de nouvelles formalités sans leur donner le temps de les connoître et de les remplir.

Les acquéreurs dont les contrats ont été exposés pendant deux mois révolus avant la publication de la loi du 11 brumaire, et qui avoient même consigné les droits des lettres de ratification dont ils attendoient la délivrance, auront donc perdu le fruit de leurs diligences? Ils ne seront donc pas plus avancés que ceux dont les contrats n'avoient pas subi le temps d'exposition prescrit, lors de cette publication? On prolongera donc, par de nouveaux délais, les préjudices qu'ils éprouvent et qui refluent sur leurs vendeurs et même sur beaucoup de créanciers opposans? A cela nous avons à répondre; une nouvelle route leur est ouverte parce qu'ils n'avoient pas atteint le but dans l'ancienne: il faut qu'ils la parcourent; ainsi l'a ordonné la loi du 11 brumaire: elle sera exécutée dans toutes ses dispositions, à moins que le Corps législatif ne se détermine à y apporter des modifications.

Ces acquéreurs seront donc exposés à des évictions, les uns, après avoir désintéressé des enchérisseurs, tous, après avoir acquis, sous l'empire de l'ancienne loi, le droit de se regarder comme propriétaires incommutables? non: nous pouvons les rassurer sur ce point. Je l'ai déja dit, l'article IX de l'édit de juin 1771 accordoit aux créanciers légitimes du vendeur la faculté d'enchérir pendant les deux mois de l'exposition du contrat, et non au delà. Après les deux mois, l'acquéreur a réellement prescrit ce droit d'enchère contre les créanciers qui n'en ont point usé. Il est devenu propriétaire incommutable, sauf la représentation du prix, et ce droit d'incommutabilité ne peut lui être enlevé dès qu'il lui étoit acquis avant la nouvelle loi. Si elle l'en dépouilloit, c'est alors qu'elle seroit entachée du vice de rétroactivité. Ce que j'ai avancé, à cet égard, comme un principe démontré,

doit être réputé tel à la simple lecture de l'article IX de l'édit. On ne trouve dans les autres articles aucune disposition qui puisse autoriser une opinion contraire. La fonder sur une similitude, en prenant pour exemple ce qui se faisoit dans les décrets, comme l'a fait le commentateur que j'ai cité, ne seroit pas un moyen suffisant de la faire prévaloir.

Quoi qu'il en soit, lorsqu'il s'élève des doutes, il est de la sagesse du législateur de les dissiper, sur-tout dans les circonstances où sont placés aujourd'hui les acquéreurs, qui n'attendoient plus que le sceau de leurs lettres, quand la loi du 11 brumaire, qui leur impose de nouvelles obligations, a été promulguée, et vu les inductions que l'on pourroit tirer de l'article XLIV de cette loi. Si la jurisprudence ancienne a varié sur cette question; si les dispositions de la loi actuelle sont insuffisantes ou propres à faire naître des difficultés, il convient d'empêcher que la diversité des opinions ne produise des résultats différens là où il doit y avoir unité de principe et même application.

Représentans du peuple, je viens de montrer la loi du 11 brumaire dans toute sa rigueur; je l'ai même étayée par l'exemple de ce qui s'est passé et 1790 et 1791 : ne peut-elle être modifiée dans aucune de ses dispositions, au moins à l'égard des acquéreurs dont les contrats avoient subi tout le temps d'exposition prescrit par l'édit de 1791, avant la mise en activité du nouveau régime hypothécaire? Votre commission a fait de cette question l'objet d'un sérieux examen.

On ne peut disconvenir que ces acquéreurs ne soient fondés à manifester des regrets de n'avoir pu parvenir à se faire délivrer des lettres de ratification, après avoir fait tout ce qui dépendoit d'eux pour les obtenir. On ne peut disconvenir non plus qu'ils n'aient le droit d'accuser la négligence des fonctionnaires chargés de les expédier et sceller. On regrette avec eux de ne trouver

dans la nouvelle loi aucune disposition pour préparer le passage de l'ancien au nouveau régime. Ce passage a été si subit, je dirois volontiers si brusque, qu'il a dû nécessairement surprendre et les acquéreurs et les créanciers au moment où chacun d'eux pouvoit compter sur l'accomplissement des formalités auxquelles il s'étoit soumis, et dont il avoit fait tous les frais. En un mot on n'a tenu aucun compte, comme je l'ai déja observé, des formalités remplies sous le régime aboli, lorsqu'il auroit été juste de faire valoir celles qui pouvoient recevoir leur complément sans occasionner de préjudice à personne, et sans nuire à la marche du nouveau régime.

Si l'on ne vit pas en 1790 et 1791 d'inconvénient dans une suspension, quoique de longue durée, de toutes lettres de ratification; si, dans des temps ordinaires, il n'y auroit pas non plus d'inconvénient à faire revivre des délais qui avoient atteint leur terme, peut-être y en auroit-il aujourd'hui de très-graves : nous devons vous dire qu'il s'en est présenté à notre esprit. Nous ne les appercevons pas précisément dans les effets de la substitution d'un régime à l'autre. Mais, en réfléchissant sur la situation actuelle des affaires publiques et particulières, sur le défaut de circulation du signe, qui est l'ame des transactions, sur sa rareté même, d'où résulte celle des mutations, enfin sur la gêne commune, pourroit-on ne pas regarder comme un inconvénient; que dis-je! ne seroit-ce pas un mal public de ralentir encore ce qui n'est déja que trop entravé, et de prolonger ainsi, par une stagnation de capitaux, un état de souffrance qui pourroit amener la ruine d'un grand nombre de fortunes, et qui auroit la plus fâcheuse influence sur le crédit public ?

Des considérations de cette importance nous ont conduits à rechercher avec plus d'attention encore si l'on peut modifier les dispositions dont se plaignent les acquéreurs, sans compromettre l'intérêt des créanciers,

et sans porter atteinte au régime que vous avez établi par la loi du 11 brumaire.

Nous croyons la chose aussi possible qu'elle nous a paru juste à l'égard des acquéreurs dont les contrats ont été déposés pendant deux mois révolus avant la publication de la nouvelle loi.

Je vous ai dit, en commençant, que ceux-là demandent qu'il leur soit expédié des lettres de ratification, ou qu'il soit statué que la transcription de leurs contrats sur les registres de la nouvelle conservation tiendra lieu des lettres et produira le même effet que sous l'ancien régime.

Le choix entre ces deux moyens seroit indifférent, si la plupart des acquéreurs n'avoient pas consigné les droits des lettres de ratification dont ils attendoient la délivrance, et si ces droits n'avoient pas déja été versés au trésor public ; mais comme il importe d'obvier à tout embarras dans la comptabilité, il doit paroître préférable de prononcer qu'il sera expédié des lettres de ratification.

Cependant en faisant ainsi revivre, pour le cas seulement dont il s'agit, les dispositions de l'édit de 1771, il ne faut pas perdre de vue les créanciers, ni les exposer aux surprises qui pourroient leur être faites.

Le moyen s'est présenté de lui-même : il consiste à déclarer que les lettres ne seront scellées qu'à la charge des oppositions non périmées avant la publication de la loi du 11 brumaire, et à la charge aussi des inscriptions qui se trouveront avoir été faites jusqu'à cet instant. On sent qu'il est de toute justice, si l'on accorde aux acquéreurs un mode transitoire de purger, dont les a privés la loi du 11 brumaire, de faire concourir en faveur des créanciers les oppositions avec les inscriptions. Je viens de dire, *les oppositions non périmées avant la publication de la loi du 11 brumaire* ; je m'explique. Depuis cette publication, les créanciers n'ont plus eu la faculté de renouveler leurs oppositions,

puisque ce mode de conserver l'hypothèque a cessé. La nouvelle loi, en le proscrivant, a donné un délai de trois mois pour transformer les oppositions en inscriptions; ce délai vient même d'être prorogé de deux mois. Si les oppositions dont les trois années ne se sont accomplies que depuis la publication de la loi du 11 brumaire ne devoient point produire d'effet, dans le cas particulier qui nous occupe, sous le prétexte de péremption au moment du sceau des lettres, les créanciers auroient été induits à erreur par les lois qui leur ont garanti un délai pendant lequel les acquéreurs ne pouvoient échapper à leurs hypothèques; et ceux-ci profiteroient, au préjudice des premiers, de votre dérogation à la loi du 11 brumaire, au moyen de laquelle il leur seroit délivré des lettres de ratification qui les mettroient à l'abri des inscriptions postérieures, quoique faites dans le délai, ce qui seroit une véritable injustice. On ne peut donc accorder aux acquéreurs la faculté d'obtenir des lettres de ratification, comme si l'édit de 1771 existoit encore, qu'en faisant valoir les oppositions non périmées avant la publication de la loi du 11 brumaire, puisque les créanciers n'ont pu les renouveler depuis cette publication, qu'on leur a imposé un nouveau mode, et qu'il leur a été donné un délai pour s'y conformer.

Les créanciers n'auront point à récriminer contre la faculté qui sera accordée aux acquéreurs de se faire délivrer des lettres de ratification, dès qu'on aura ainsi pourvu à la conservation de leurs droits. Ce qui se fera dans ce moment transitoire ne sera absolument que ce qui se seroit fait avant la loi du 11 brumaire, que ce qui auroit dû se faire même; car il s'agit bien plus de réparer la négligence des fonctionnaires, au moins pour la majeure partie des lettres non scellées, que d'accorder une faveur aux acquéreurs qui demandent leurs lettres.

De même, les acquéreurs n'auront pas à se plaindre

de ce que l'on aura fait concourir les inscriptions avec les oppositions des créanciers, parce que ceux-ci n'auront usé que d'une faculté légitime sous l'une et l'autre formalité. Dès qu'ils pouvoient former opposition jusqu'à l'instant du sceau, que leurs droits soient conservés par une opposition ou par une inscription, il n'importe aux acquéreurs. Ils n'auront pas davantage à se plaindre de ce que vous aurez prorogé l'existence des oppositions qui subsistoient au moment de la publication de la loi du 11 brumaire : j'en ai donné les raisons, auxquelles j'ajoute ici que s'il en devoit être autrement, il faudroit suspendre pendant un délai quelconque l'expédition des lettres de ratification que réclament ces acquéreurs, pour donner le temps aux créanciers de faire transcrire leurs titres, et alors les acquéreurs resteroient à-peu-près dans la position d'où ils desirent de sortir.

Si vous vous déterminez à autoriser la délivrance des lettres de ratification, ce qui peut se faire sans qu'il en résulte aucun préjudice pour les créanciers, aux droits desquels vous aurez suffisamment pourvu par les dispositions que je viens d'indiquer, il faudra cependant fixer le délai pendant lequel les lettres de ratification pourront être scellées, sans quoi l'on tomberoit dans d'autres inconvéniens que ceux que l'on auroit voulu faire cesser, et l'on ne verroit peut-être pas de terme à l'usage d'une formalité que vous n'auriez rétablie que pour servir de mode transitoire, et suppléer ainsi à l'omission qu'en a faite la loi du 11 brumaire. Votre commission a pensé que le délai d'un mois, à compter de la publication de la loi à intervenir, seroit suffisant.

Je vous ai dit, citoyens représentans, que les acquéreurs dont les contrats avoient été déposés pendant deux mois révolus, se voyant obligés aux nouvelles formalités et soumis à de nouveaux délais, craignent d'être exposés àdes enchères et à des évictions, lorsqu'ils

pouvoient se regarder comme propriétaires incommutables avant la publication de la loi du 11 brumaire. Cette crainte, dont je crois avoir suffisamment combattu l'objet, aura bien moins de fondement encore, si vous autorisez le sceau des lettres de ratification ; car alors les dispositions de l'édit de 1771 se trouveront seules applicables aux questions qui pourroient s'élever à cet égard. Cependant, comme il est de la sagesse du législateur, ainsi que je l'ai observé, de dissiper les doutes qui naissent d'une législation diversement entendue, nous vous proposerons une disposition propre à calmer les inquiétudes et à empêcher les méprises que l'on pourroit commettre, et vers lesquelles on tendroit plus volontiers avec la loi du 11 brumaire.

Vous avez vu également que les pétitionnaires ont inutilement cherché dans le nouveau code hypothécaire quel doit être le sort des enchères survenues pendant les deux mois d'exposition des contrats sous le régime de l'édit de 1771, et qu'ils demandent que vous répariez cette omission par une loi additionnelle.

Le code hypothécaire garde effectivement le plus profond silence sur cet objet. Il se présente sous deux points de vue ; savoir, les enchères reçues au greffe pendant l'exposition, lorsque le délai s'est accompli avant la publication de la loi du 11 brumaire, et celles qui ont eu lieu sur des contrats qui n'ont eu qu'un commencement d'exposition avant cette publication. Dans le premier cas, nous estimons qu'il doit y être statué de la même manière et par les mêmes formes qu'avant la promulgation des deux lois du 11 brumaire. Cela nous paroît d'autant plus juste, que l'acquéreur a acquis le droit de n'avoir plus pour concurrens que les seuls enchérisseurs qui ont fait leur soumission au greffe pendant la durée de l'exposition, et de leur être préféré en parfournissant le plus haut prix; droit

qui lui seroit enlevé d'une manière rétroactive, s'il étoit obligé de faire déterminer le prix par les formes établies aux articles XXX et XLVIII de la nouvelle loi, qui appellent à enchérir tous les citoyens, même les non-créanciers, sans que l'acquéreur puisse avoir sur eux aucune préférence.

Dans le second cas, nous avons pensé que les enchères reçues ne peuvent être d'aucune utilité maintenant. Cela résulte évidemment de ce que les contrats déposés n'ayant pas subi les deux mois d'exposition exigés par l'édit de 1771, la péremption d'enchère n'a pu être acquise contre les autres créanciers. Or si tous autres que ceux qui avoient enchéri ont encore cette faculté, nul doute qu'il ne faille l'exercer aujourd'hui suivant le mode établi par la loi du 11 brumaire, puisqu'il remplace le premier; nul doute conséquemment que les enchères faites sous le régime aboli ne doivent être regardées comme inutiles. Le nouveau mode se trouve d'ailleurs plus conforme aux droits et aux intérêts des créanciers et du vendeur lui-même : c'est une raison de plus pour qu'il soit suivi. L'acquéreur s'en plaindroit mal-à-propos, et il auroit plus grand tort encore de se croire atteint par un effet rétroactif, dès qu'il n'avoit acquis aucun droit d'incommutabilité lorsque la loi du 11 brumaire a été publiée.

Vous trouverez dans le projet de résolution que j'ai à vous présenter les dispositions que la commission a jugées nécessaires pour l'un et l'autre cas.

Enfin, citoyens représentans, je vous ai dit que les acquéreurs dont les contrats n'avoient pas atteint le temps d'exposition prescrit par l'édit de 1771, lorsque la nouvelle loi a été promulguée, demandent qu'on leur tienne compte de ce qui s'en est écoulé avant la promulgation, et qu'après l'expiration du temps nécessaire pour compléter les deux mois, ils puissent faire

faire la transcription de leurs contrats, aux termes de l'article XXVI de la loi du 11 brumaire, et purger, dans les formes établies par le titre II, les hypothèques des créanciers qui n'auroient pas fait inscrire leurs titres pendant le reste du délai.

Une demande de cette espèce sera bientôt appréciée. Les acquéreurs qui la font avoient sans doute l'intention d'obtenir des lettres de ratification, en déposant leurs contrats, quoiqu'il y ait mille exemples de contrats déposés et retirés ensuite sans aucune autre formalité, l'obtention des lettres de ratification étant facultative. Aussi étoit-ce par cette raison que les conservateurs avoient la précaution d'en faire consigner les droits, quand, après les délais, on en demandoit la délivrance. Mais le temps que devoit durer l'exposition des contrats de ces pétitionnaires n'étoit pas accompli lorsque la loi du 11 brumaire a été publiée. Ce commencement d'exposition n'a pu leur faire acquérir aucun droit, ni pour prescrire contre les créanciers qui auroient voulu enchérir, comme je viens de le dire, ni, moins encore, pour se garantir des oppositions qui auroient pu survenir. La nouvelle loi ne leur enlève donc rien, puisque rien n'étoit consommé. Elle exige d'autres formes, un autre mode de consolider la propriété et de la purger d'hypothèques; mais elle n'a rien de rétroactif à l'égard des acquéreurs dont il est question. Il faut donc qu'ils se soumettent aux nouvelles formalités, dès qu'il n'a pu résulter aucun effet d'un commencement d'exposition.

Vous ne pourriez, sans porter atteinte aux droits des créanciers, accueillir la demande qui vous est faite. Vous avez d'ailleurs reconnu qu'il convenoit de leur accorder de nouveaux délais, et cette demande tend à les en priver. Il seroit injuste, lorsque la nouvelle loi est toute en faveur des acquéreurs, d'exposer les créanciers aux risques d'être déçus par des transcriptions qui

seroient faites avant qu'ils eussent pu remplir les nouvelles formalités qui leur ont été imposées, sans nul égard aux oppositions dont ils avoient fait les frais, et sur la durée desquelles ils avoient compté. L'avis de votre commission est donc que les acquéreurs ne peuvent tirer aucun parti, dans le nouvel ordre de choses, d'un commencement d'exposition de leurs contrats, sous le régime de l'édit de 1771, et qu'ils doivent se soumettre aux formalités établies par la loi du 11 brumaire, comme tous les autres nouveaux propriétaires dont les contrats n'ont point été déposés aux fins d'obtenir des lettres de ratification.

Nous vous proposerons de passer à l'ordre du jour sur cette demande.

Ici, représentans du peuple, se termine le rapport que j'avois à vous faire. La commission a dû se renfermer dans les bornes de son mandat, et ne s'occuper conséquemment que des questions que vous avez soumises à son examen. Elle n'en a pas moins remarqué plus particulièrement dans le cours de son travail que le code hypothécaire peut donner lieu à d'autres questions, que plusieurs de ses articles ont besoin d'être retouchés, et qu'il laisse à desirer des dispositions essentielles. D'ailleurs, vous n'avez encore rien statué de définitif sur sa partie administrative, ni sur les droits qui y seront attachés. S'il restoit dans cet état, il ne pourroit prendre la place qu'il doit avoir et qu'il aura sans doute un jour parmi nos bonnes institutions civiles.

Voici le projet de résolution que je suis chargé de vous présenter.

PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conseil des Cinq-Cents, après avoir entendu le rapport d'une commission spéciale chargée de l'examen des pétitions de plusieurs acquéreurs d'immeubles ;

Considérant qu'il n'est pas moins instant que juste d'accorder aux acquéreurs dont les contrats ont été déposés et ont subi, aux termes de l'édit de juin 1771, une exposition de deux mois révolus avant la publication de la loi du 11 brumaire dernier, sur le régime hypothécaire, les moyens de purger leurs acquisitions des hypothèques dont elles peuvent être grévées, sans les assujettir aux nouvelles formalités, comme aussi de suppléer au silence de ladite loi du 11 brumaire, soit relativement aux enchères survenues pendant ladite exposition, soit pour le cas où il n'en auroit pas été fait durant le même temps,

Déclare qu'il y a urgence.

Le Conseil, après avoir déclaré l'urgence, prend la résolution suivante.

ARTICLE PREMIER.

Les acquéreurs dont les contrats ont été déposés aux greffes des tribunaux civils de département, et les extraits de ces contrats exposés au tableau de l'auditoire pendant deux mois révolus avant la publication de la loi du 11 brumaire dernier sur le nouveau régime hypothécaire, pourront se faire délivrer des lettres de ratification, aux termes de l'édit de juin 1771 ; en conséquence, les anciens conservateurs sont autorisés à les expédier et les tribunaux à les faire sceller.

II.

La faculté ci-dessus n'est accordée que pendant un mois, à compter de la publication de la présente. Le jour de la publication ne sera point compté, non plus que le dernier jour du délai, s'il se trouve être un jour de repos. Ce délai expiré, il ne pourra plus être expédié ni scellé de lettres de ratification, et les acqué-

reurs, dans ce cas, ne pourront purger leurs acquisitions que dans les formes et suivant le mode établi par la loi du 11 brumaire.

III.

Les lettres de ratification ne pourront être scellées qu'à la charge des oppositions existantes à l'époque de la publication de la loi du 11 brumaire, et des inscriptions qui auront été faites avant le sceau des lettres, sur les registres de la nouvelle conservation des hypothèques; en conséquence, celles des oppositions qui n'ont accompli leurs trois années que postérieurement à cette publication, produiront le même effet pendant le délai accordé par l'article précédent, que si elles ne fussent pas périmées.

IV.

Les acquéreurs par contrat de mutation dont les extraits auront été, pendant deux mois consécutifs révolus avant la publication de la loi du 11 brumaire, exposés au tableau de l'auditoire, en exécution de l'article VIII de l'édit de juin 1771, sans que, pendant la durée de cette exposition, les créanciers aient usé de la faculté d'enchérir qui leur étoit accordée par l'article IX, ne sont plus soumis à ce droit d'enchère, ni tenus de remplir les formalités prescrites par les articles XXX et XLVIII de la susdite loi du 11 brumaire; ils ne pourront être contraints qu'à la représentation du prix porté au contrat, et que de la même manière qu'ils y auroient été obligés en exécution des lois observées antérieurement à la publication de celle du 11 brumaire, pourvu qu'ils aient obtenu des lettres de ratification dans le délai mentionné en l'article II de la présente, passé lequel, l'exposition au tableau des hypothèques sera considerée comme non avenue.

V.

En cas de soumission d'enchère reçue au greffe du tribunal civil pendant les deux mois de ladite exposition, il y sera statué de la même manière et par les mêmes formes qu'avant la promulgation des deux lois du 11 brumaire, sur la poursuite ou à la diligence, soit des créanciers enchérisseurs, soit de l'acquéreur, ainsi qu'il en étoit usé précédemment.

VI.

Seront tenus de se conformer aux dispositions des articles XXX et XLVIII de la loi du 11 brumaire ceux des acquéreurs dont les contrats n'ont point été exposés au tableau des hypothèques suivant l'édit de 1771, ou qui n'y ont eu qu'un commencement d'exposition avant la publication de ladite loi du 11 brumaire. Il ne pourra conséquemment être donné aucune suite aux soumissions d'enchères reçues aux greffes pendant la durée de ce commencement d'exposition.

VII.

Toutes lois ou dispositions d'autres lois antérieures demeurent abrogées en ce qu'elles auroient de contraire à la présente.

VIII.

La présente résolution sera imprimée; elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'Etat.

PROJET D'ARRÊTÉ.

Un membre, au nom d'une commission spéciale, expose que plusieurs acquéreurs qui ont déposé leurs contrats, pendant l'ancien régime hypothécaire, aux fins d'obtenir des lettres de ratification, mais sans avoir atteint le temps d'exposition prescrit par l'édit de juin 1771, lorsque la loi du 11 brumaire dernier a été publiée, demandent qu'il leur soit tenu compte de ce qui s'en est écoulé avant cette publication, et qu'après l'expiration du temps nécessaire pour compléter les deux mois ils puissent faire transcrire leurs contrats, aux termes de l'article XXVI de ladite loi du 11 brumaire, et purger, dans les formes établies par le titre II, les hypothèques de ceux qui n'auroient pas fait inscrire leurs titres de créances pendant le reste du délai:

Il propose au Conseil de passer à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est adopté.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Pluviose an 7.